

伯耆町お試し住宅定期建物賃貸借契約書

貸主 伯耆町（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、第1条に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（契約の物件）

第1条 甲は、甲が所有する次に掲げる物件を乙に貸し付けるものとする。

- （1）名 称 伯耆町お試し住宅
- （2）住 所 西伯郡伯耆町吉長289番地
- （3）構 造 木造草葺平屋
- （4）面 積 161.65㎡

（契約期間）

第2条 契約の期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新しない。ただし、甲及び乙は、協議の上、合意に達した場合、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。

（使用目的）

第3条 乙は、本物件を専用住宅として使用し、目的以外には使用しないものとする。

（住宅賃借料）

第4条 住宅の賃借料は、 円とし、乙は、賃借料を前納しなければならない。

- 2 第2条に定める契約期間が1月未満である場合における賃借料には、消費税及び当該消費税額を課税標準額として算出される地方消費税の額を含むものとする。
- 3 第1項の規定により既に納付した賃借料は還付しない。ただし、天災事変、乙又は乙の親族の疾病、その他乙の責めに帰することができない理由により借用できなくなったと認められる場合には、既に納付した賃借料から使用済期間分の賃借料を差し引いた額を還付する。
- 4 賃借料には、住宅賃借料、日本放送協会放送受信料（地上・衛星契約）、ケーブルテレビ基本料、ガス基本料を含むものとする。
- 5 本物件の使用に伴う光熱水費（第4項に規定する基本料は除く。）、燃料費、飲食費、消耗品（日常生活に係るものに限る。）、寝具、住宅に備付けの器具以外の器具及び備品に要する費用は、使用者の負担とする。

6 乙は、前項に規定する光熱水費を町長が定める方法により、町に納付しなければならない。

(遵守事項)

第5条 乙は、本物件及びその敷地を使用するに当たり、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 留守や就寝時に施錠するなど本物件を善良に管理すること。
- (2) 鍵を紛失したときは、速やかに甲にその旨を報告すること。
- (3) 火気の取扱に注意するとともに、備え付けの設備及び器具等を適切に取り扱うこと。
- (4) 本物件及びその敷地の除草や除雪を適宜行い、本物件を適正に管理するとともに、住環境の整備をすること。
- (5) ごみは適切に処理すること。
- (6) 本物件の契約期間が満了したときは、清掃を行うとともに、直ちに本物件の鍵を甲に返却すること。
- (7) その他、本物件の使用に関し甲が必要と認める事項。

(禁止又は制限される行為)

第6条 乙は、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本物件に新たに設備を設置すること。
- (2) 同居人に新たな同居人を追加すること。

3 乙は、本物件を使用するにあたり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 寄附の募集その他これに類する行為
- (2) 事業又は営業
- (3) 興行、展示会その他これらに類する催し
- (4) 文書、図画その他の物の掲示又は配布
- (5) 政治活動又は宗教活動
- (6) 動物の飼育
- (7) 周辺の住民に迷惑を及ぼす行為
- (8) 建物の建築又は工作物の設置
- (9) 前各号に掲げるもののほか、本物件の使用にふさわしくない行為

(損害賠償)

第7条 乙は、故意又は過失により住宅及び設備を破損、汚損、滅失又は紛失したときは、その損害を賠償しなければならない。ただし、止むを得ない事由により、甲が特に認めた場合は、この限りでない。

2 前項前段の規定による住宅若しくは設備又は備品等を破損、汚損、滅失又は紛失したときは、直ちに甲に報告しなければならない。

(修繕)

第8条 甲は、費用が軽微な修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

(事故免責)

第9条 住宅及びその敷地が通常有すべき安全性を欠いている場合を除き、本物件及びその敷地内で発生した事故に対して、甲はその責任を負わないものとする。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

(1) 第4条第1項及び同条第6項に規定する費用の支払義務

(2) 第8条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

(1) 第5条に規定する事項

(2) 第6条各項に規定する事項

(3) その他本契約書に規定する乙の義務

(明渡し)

第11条 乙は、本契約が終了する日及び前条の規定に基づき本契約が解除された場合、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 乙は、前項前段の明渡しをするときは、明渡しの日時を事前に甲に通知しなければならない。

3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(立入り)

第 12 条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

(再契約)

第 13 条 再契約をした場合は、第 11 条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととする。

(協議)

第 14 条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について定期賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書 2 通を作成し、記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

貸主（甲） 住所 西伯郡伯耆町吉長 3 7 番地 3
氏名 伯耆町長 森安 保 印

借主（乙） 住所
氏名 印